

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### Barrierefreie 2,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen in Berlin zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-275764**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Lang  
Telefon: 0173 1642334

Sebastianstraße 15  
10179 Berlin  
Berlin  
Deutschland

#### DIE IMMOBILIE

- Ein modernes, elegantes Heim
- Mitten drin und trotzdem ruhig

#### MERKMALE DER IMMOBILIE

- Baujahr: 2016
- 90 Quadratmeter
- 2,5 Zimmer
- Barrierefrei
- 3,40 M. Deckenhöhe
- 2 Terrassen
- Dachterrasse
- Toller Standort

ANNA LANG  
(+49) 173 1642334



Baujahr	2016
Etagen	1
Zimmer	2,50
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme
Hausgeld mtl.	260 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In diesem exklusiven Mehrfamilienhaus mit 27 Wohneinheiten auf 7 Etagen verteilt, bieten wir eine schöne, barrierefreie Erdgeschoßwohnung an. Das Gebäude wurde 2016 in massiver und hochwertiger Bauweise errichtet. Durch den vorhandenen Fahrstuhl ist das komplette Gebäude barrierefrei gestaltet.

Mit dem Fahrstuhl lässt sich ebenfalls problemlos der Keller (inkl. Fahrradkeller) sowie die gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse erreichen. Jeder Eigentümer hat einen eigenen Keller und einen festen Fahrradstellplatz.

Die Wohnung verfügt über 2 Terrassen. Eine davon in den ruhig gelegenen Innenhof des Gebäudes. Hier steht eine Teilgartennutzung zur Verfügung.

Die Wohnung teilt sich in einen großen Wohn- und Esszimmerbereich mit einer offenen Einbauküche, einem Schlafzimmer, einem Büro, einem Abstellraum sowie dem Badezimmer auf.

In der gesamten Wohnung ist Echtholzfußboden verlegt. Die Fußbodenheizung lässt sich für die jeweiligen Räume separat regulieren.

Das Badezimmer überzeugt durch seine schlichte Eleganz. Es wurde mit großen natürlich gehaltenen Fliesen gearbeitet. Eine Besonderheit des innengelegenen Badezimmers ist, dass dennoch Tageslicht durch eine unter der Decke liegende Scheibe hineinfällt.

Die absolute Besonderheit der Wohnung liegt bei den 3,40 Meter hohen Decken. Durch die bodentiefen Fenster, welche von außen durch elektrische Senkrechtmarkisen versehen sind, gelangt viel Tageslicht in die komplette Wohnung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Dachterrasse, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Objekt wird ohne Mieter und ohne die auf den Bildern zu sehende Einrichtung verkauft.

Wir bitten alle Makler oder ähnliche Dienstleister von Anfragen abzusehen, diese sind ausdrücklich nicht erwünscht!

## Lage

Die Wohnung verbindet entspanntes Wohnen in grüner und ruhiger Umgebung mit allen Vorzügen des städtischen Lebens. Restaurants, Bars, Ärzte, ein kleiner Park, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Die Spree, welche ebenfalls fußläufig zu erreichen ist, lädt mit diversen Cafés und Restaurants zum Verweilen mit Wasserblick ein.

Sollten diese Optionen nicht genügen, liegt die Berliner Innenstadt ebenfalls nur ca. 3 Kilometer entfernt und bietet alles was das Herz begehrt.

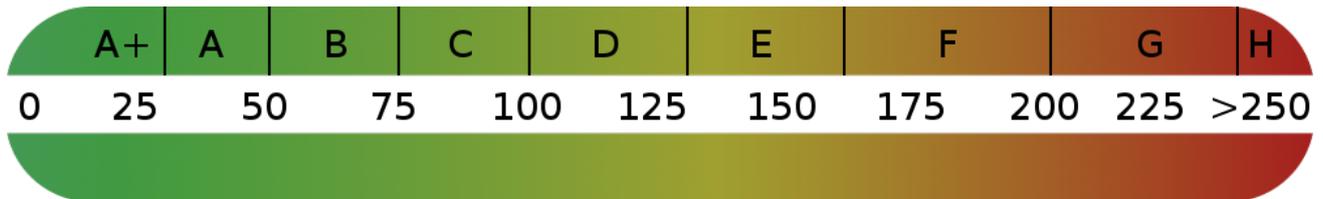
Das Öffentliche Verkehrsnetz um das Objekt ist ebenfalls bestens ausgebaut. Die nächste U-Bahn- und Busstation befindet sich 300 Meter entfernt, der Berliner Hauptbahnhof liegt 6,5 Kilometer entfernt und der Flughafen Berlin Tegel 12,5 Kilometer.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

### OBJEKTBSCHREIBUNG

In diesem exklusiven Mehrfamilienhaus mit 27 Wohneinheiten auf 7 Etagen verteilt, bieten wir eine schöne, barrierefreie Erdgeschoßwohnung an. Das Gebäude wurde 2016 in massiver und hochwertiger Bauweise errichtet. Durch den vorhandenen Fahrstuhl ist das komplette Gebäude barrierefrei gestaltet. Mit dem Fahrstuhl lässt sich ebenfalls problemlos der Keller (inkl. Fahrradkeller) sowie die gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse erreichen. Jeder Eigentümer hat einen eigenen Keller und einen festen Fahrradstellplatz.

Die Wohnung verfügt über 2 Terrassen. Eine davon in den ruhig gelegenen Innenhof des Gebäudes. Hier steht eine Teilgartennutzung zur Verfügung. Die Wohnung teilt sich in einen großen Wohn- und Esszimmerbereich mit einer offenen Einbauküche, einem Schlafzimmer, einem Büro, einem Abstellraum sowie dem Badezimmer auf.

In der gesamten Wohnung ist Echtholzfußboden verlegt. Die Fußbodenheizung lässt sich für die jeweiligen Räume separat regulieren. Das Badezimmer überzeugt durch seine schlichte Eleganz. Es wurde mit großen natürlich gehaltenen Fliesen gearbeitet. Eine Besonderheit des innengelegenen Badezimmers ist, dass dennoch Tageslicht durch eine unter der Decke liegende Scheibe hereinfällt.

Die absolute Besonderheit der Wohnung liegt bei den 3,40 Meter hohen Decken. Durch die bodentiefen Fenster, welche von außen durch elektrische Senkrechtmarkisen versehen sind, gelangt viel Tageslicht in die komplette Wohnung.



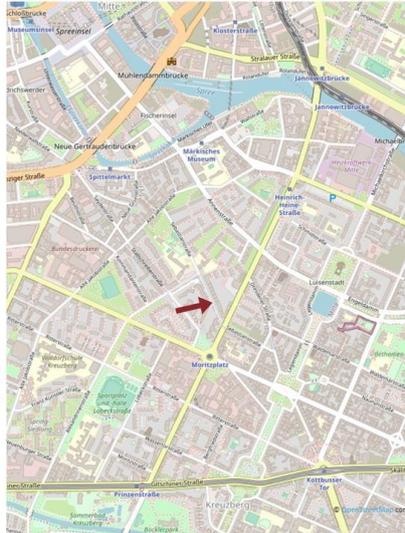
# Exposé - Galerie

## LAGE

Die Wohnung verbindet entspanntes Wohnen in grüner und ruhiger Umgebung mit allen Vorzügen des städtischen Lebens. Restaurants, Bars, Ärzte, ein kleiner Park, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Die Spree, welche ebenfalls fußläufig zu erreichen ist, lädt mit diversen Cafés und Restaurants zum Verweilen mit Wasserblick ein. Sollten diese Optionen nicht genügen, liegt die Berliner Innenstadt ebenfalls nur ca. 3 Kilometer entfernt und bietet alles was das Herz begehrt.

Das Öffentliche Verkehrsnetz um das Objekt ist ebenfalls bestens ausgebaut. Die nächste U-Bahn- und Busstation befindet sich 300 Meter entfernt, der Berliner Hauptbahnhof liegt 6,5 Kilometer entfernt und der Flughafen Berlin Tegel 12,5 Kilometer.



Eingangsbereich des Gebäudes



Terrasse Front

# Exposé - Galerie



Terrasse Innenhof



Hausflur



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche inkl. Ansicht Badezimmerscheibe



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmernische



Dusche



Schlafzimmer



Büro/ Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich der Wohnung



Gegensprechanlage inkl. Kamera



Abstellraum



Dachterrasse

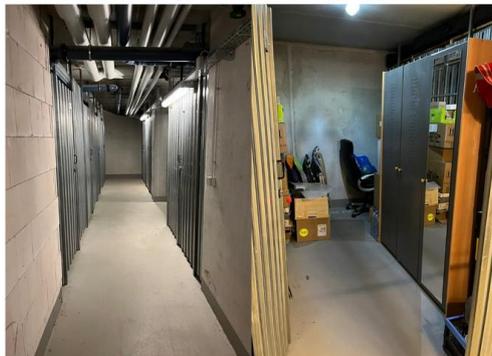
# Exposé - Galerie



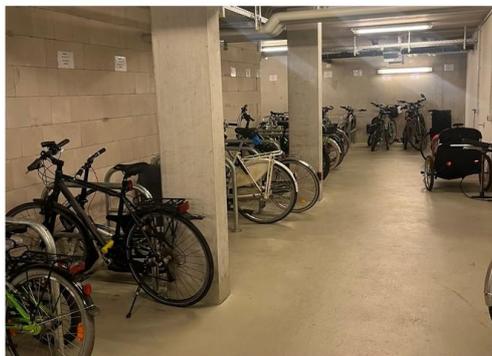
Gemeinschaftsraum



Gemeinschaftsküche

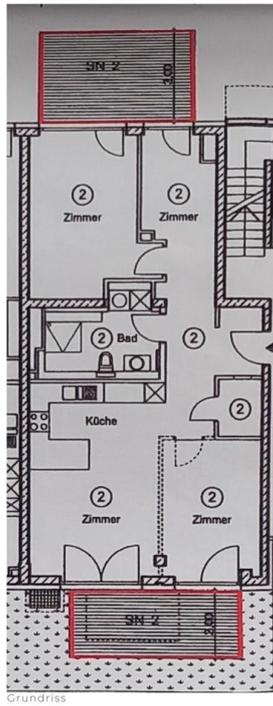


Keller



Fahrradkeller

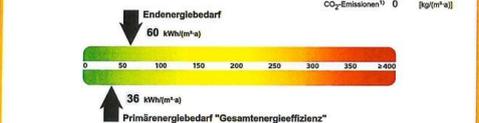
# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Sebastianstraße 14-15, 10178 Berlin  
Neubau

### Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV:  
 Primärenergiebedarf: Ist-Wert 36 kWh/(m²·a), Anforderungswert 50 kWh/(m²·a)  
 Energetische Qualität der Gebäudehülle  $\eta_T$ : Ist-Wert 0,50 W/(m²·K), Anforderungswert 0,65 W/(m²·K)  
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau):  $s_i$  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:  
 B Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4708-10  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

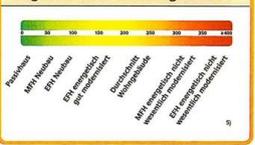
### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für			Gesamt in kWh/(m²·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>1)</sup>	
Näh-/ Fernwärme, KWK + Fos	0,0	22,4	0,0	22,4
Näh-/ Fernwärme, KWK + Fos	37,0	0,0	0,0	37,0
Hilfsenergie Strom	0,3	0,6	0,0	0,9

### Ersatzmaßnahmen<sup>1)</sup>

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG:  
 Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.  
 Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i.V.m. § 8 EEWärmeG:  
 Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.  
 Primärenergiebedarf:  
 Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)  
 Transmissionswärmeverlust  $H_T$ :  
 Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q<sub>E</sub>).

<sup>1)</sup> Hinweis: Angabe 1) bei Neubau nach der Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1a Nr. 2 EnEV 2) für bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 i.V.m. § 8 EEWärmeG  
© 2017 Energieeffizienz-Experten GmbH